VOUS ÊTES...

PROPRIÉTAIRE

Renégociez les contrats de syndic et d'entretien

Les charges de copropriété flambent, les mises aux normes obligatoires se multiplient... Heureusement, il est possible de limiter les frais et même de décrocher des aides fiscales.

Pour les 58% de Français devenus propriétaires, le rêve est en passe de virer au cauchemar. En cause: des charges de copropriété en hausse de 30% en cinq ans, un rythme trois fois supérieur à l'inflation. Cette flambée n'épargne plus aucun poste, depuis le chauffage, bien sûr (+ 54%), jusqu'aux honoraires de syndic (+ 25%). Résultat: il faut désormais prévoir une facture annuelle d'environ 2 100 euros pour un appartement de 60 mètres carrés en province, et jusqu'à 3 000 euros pour le même bien à Paris. Et ce n'est pas mieux du côté des maisons individuelles, menacées par le durcissement des normes d'assainissement ou encore par la hausse du prix du fioul. Certes, en réglementant les dérives tarifaires des syndics, la nouvelle loi Alur devrait donner un coup de pouce au budget des familles. C'est ainsi que ces gestionnaires devront définir un forfait de services réellement «tout compris» et accepter l'ouverture sans surcoût d'un compte bancaire propre à chaque résidence. Mais, pour réduire vraiment la note, il n'y a pas d'autre choix que de se retrousser les manches, en renégociant les contrats d'entretien ou en contrôlant de près les travaux de mise aux normes. Mode d'emploi détaillé dans les lignes suivantes.

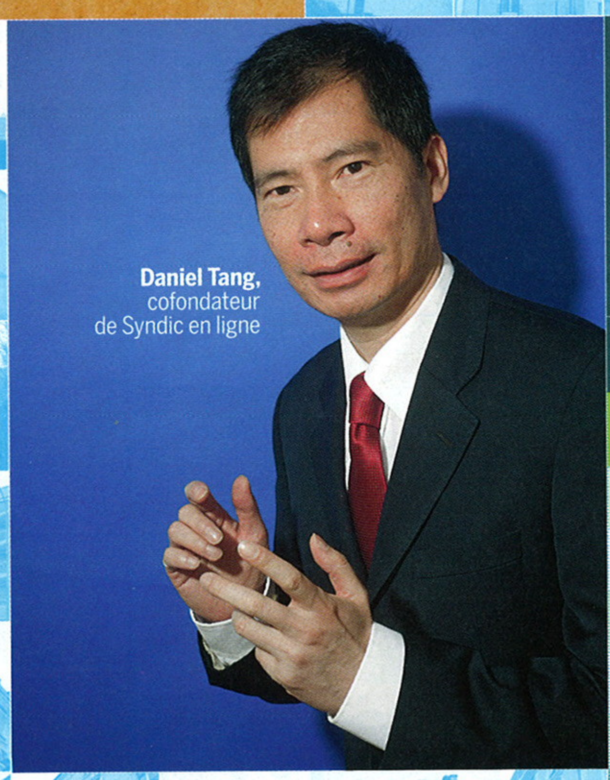
MISEZ SUR LES NOUVEAUX SYNDICS, ADEPTES DE LA GESTION EN LIGNE

Une économie de 50% sur la facture annuelle! Même si, à 250 euros en moyenne par appartement, les honoraires de gestion ne constituent pas la charge la plus lourde au sein d'une copropriété, la promesse de plusieurs syndics, apparus depuis quelques mois sur la Toile, a tout pour séduire. Le secret de ces intermédiaires? Exploiter au maximum les nouvelles technologies, en mettant par exemple l'intégralité des documents en ligne (appels de charges, compte rendu d'assemblée générale, devis de travaux, etc.). Autant de frais de photocopie et d'envoi économisés. Autre atout non négligeable: ces syndics proposent tous, sans surcoût, le fameux compte bancaire séparé (lire plus loin). Attention toutefois, certains, comme Le Bon Syndic ou Syndic One, poussent la logique Web à l'extrême. «Nous n'échangeons que par e-mail, téléphone ou Skype», explique ainsi Hugues Herry, fondateur de Clic Syndic. Traduction: même s'ils s'engagent le plus souvent à réaliser au moins un audit technique de la résidence chaque année, vous ne verrez ces gestionnaires ni pour l'assemblée générale, ni lors des gros travaux. Une offre plutôt adaptée, par conséquent, aux copropriétés dont le conseil syndical est très actif, et qui n'excèdent pas trente lots en moyenne.

EXIGEZ L'OUVERTURE D'UN (VRAI) COMPTE BANCAIRE SÉPARÉ AUPRÈS DU SYNDIC

A priori, la loi Alur devrait mettre un terme à ce vieux combat mené par les associations de copropriétaires: un an au plus tard après son entrée en vigueur, les syndics seront tenus d'ouvrir un compte bancaire propre à chaque résidence, sur lequel ils devront déposer l'argent nécessaire à sa gestion (avance sur travaux, charges usuelles, etc.). Et cela sans surcoût, alors que, jusqu'ici, ils facturaient ce compte séparé de 15 à 40% plus cher que le recours à leur compte commun. De quoi éviter quelques mésaventures, comme celle arrivée à une copropriété de Nîmes, qui a vu disparaître 9 700 euros prévus pour l'assurance dommage-ouvrage de son ravalement, lesquels avaient été utilisés par son syndic pour renflouer d'autres résidences! Reste qu'on voit mal ces professionnels se priver sans réagir des quelque 100 millions d'euros que leur rapportait chaque année cette trésorerie. Méfiance notamment dans les copropriétés comptant moins de quinze lots, les seules pour lesquelles la loi a maintenu la possibilité de conserver le compte unique (tout en interdisant la facturation du compte séparé). Nul doute que certains syndics n'hésiteront pas à faire du chantage à la démission pour forcer ces copropriétaires à voter la dérogation. Quant aux autres, ils devront vérifier que le compte séparé l'est... vraiment. On ne compte plus en effet les arnaques du type compte-reflet (la banque utilise le solde bancaire de la copropriété pour

Suite page 118 ►



Daniel Tang, cofondateur de Syndic en ligne

«Les syndics recourant à la gestion en ligne pratiquent des honoraires jusqu'à 50% moins élevés»

NOTRE BANC D'ESSAI DES GÉRANTS DE COPROPRIÉTÉ "NOUVELLE GÉNÉRATION"

Syndic (adresse Web)	Implantation	Type de copropriété visée	Forfait annuel par lot (1) (minimum (2))	Nombre de visites annuelles	Tenue de l'AG	Honoraires pour travaux (3)	L'avis de Capital
Clic syndic (Clicsyndic.fr)	France métropolitaine	30 lots au maximum (4)	**95 euros** (495 euros)	Aucune	Non	NC (5)	L'offre la moins chère du marché. Dommage qu'elle n'inclut pas les honoraires de suivi des gros travaux, ni même d'audit technique annuel de la copropriété.
Le Bon Syndic (Lebonsyndic.com)	France métropolitaine	Tout type de copropriété	**99 euros** (aucun)	1 audit technique	Non	Inclus	Un syndic en ligne aux horaires élargis (de 7 à 21 heures), particulièrement conseillé aux petites copropriétés (il ne prélève aucun minimum).
Syndic en ligne (Syndicenligne.com)	Paris et petite couronne	Tout type de copropriété	**132 à 180 euros** (1000 euros)	De 1 à 4 visites	Oui	2%	Transparent, cet intermédiaire permet de consulter en ligne jusqu'aux relevés de compte de la copropriété. Mais les frais pour travaux ne sont jamais inclus.
Syndiceo (Syndiceo.com)	Paris, ouest de l'Ile-de-France, Paca	Petites et moy. copropriétés	**204 euros** (1800 euros)	De 3 à 6 visites	Oui	2%	Des tarifs élevés, mais justifiés: le service inclut un appel d'offres sur les contrats de maintenance et la révision des comptes par un expert-comptable.
Syndic One (Syndic-one.com)	France métropolitaine	30 lots au maximum	**108 euros** (4) (540 euros)	1 audit technique	Non	Inclus	Filiale du poids lourd Sergic, ce syndic propose un vrai forfait «tout compris». Un supplément sera toutefois facturé si la copropriété emploie un gardien.
Syndic + (Syndicplus.fr)	Paris et Ile-de-France	Tout type de copropriété	**148 à 191 euros** (4 800 euros)	De 4 à 10 visites	Oui	1,99%	Avec un tarif plancher fixé à 4 800 euros, ce syndic détenu à 45% par Foncia n'intéressera que les copropriétés comptant plus de 25 appartements.

(1) Tarif TTC du forfait entrée de gamme. (2) Par copropriété. (3) Honoraires indicatifs TTC (ils doivent être votés en AG), en pourcentage des travaux hors taxes. (4) Résidences sans gardien. (5) Non communiqué.

GERARD CAMBON POUR CAPITAL